Investissement LMNP
By Revenu Pierre

Residhome Le Carré d'Or ***
Prévessin-Moëns (01)

Affaires - RESIDE ETUDES

NUMÉRO DE DOSSIER : 5268

COORDONNÉES	
Résidence	Residhome Le Carré d'Or *** 131 Impasse du Mandement 01280, Prévessin-Moëns
Exploitant	RESIDE ETUDES 94-104 avenue Charles de Gaulle 92200, Neuilly-sur-Seine 01 53 23 44 44 +33 /(0)1 53 23 38 70 service.relations.proprietaires@reside-etudes.fr
Cabinet de Syndic	CLB GESTION SYNDIC 19 Boulevard Eugène Deruelle 69003, LYON 04 37 70 36 61 clbgestion@clb-gestion.fr
Notaire programme	ETUDE CARRION 45 Boulevard De La Liberté 59000, Lille, 03.27.14.90.26 maxime.carrion@notaires.fr
Référence cadastrale	Section AW n°33-34-41-31

DÉTAILS DU BIEN VENDU	
Total HT	128 000 €
Dont prix meubles anciens HT	600 €
Dont prix honoraires HT	14 000 €
Montant TVA	2 800 €
Total TTC	130 800 €
Frais Notaire	9 700 €
Total acte en mains	140 500 €
Rentabilité brute HT / HT	6.6 %
Numéro copropriété	38 + 189 (PKG)
Numéro d'exploitation	B1.1.2
Type de lot	T2
Surface	34.09 m² Carrez
Niveau / étage	1
Balcon	Oui (6.10 m²)
Parking	Oui n°P10
Classe énergie	D

DONNÉES FINANCIÈRES	
Charges de copro non récupérables (annuel)	154 €
Fonds de travaux (annuel)	155 €
Taxe foncière (2023)	364 €
Dont TOM remboursée	0 €
COPROPRIÉTÉ	
Date de la dernière AG	22/06/2023
Propriété des locaux d'exploitation	Copropriété
Année de construction	2009
DAT et livraison	30/04/2009

DONNÉES D'EXPLOITATION	
Durée et début du bail	9 ans en 3/6/9 (01/01/2020 - 31/12/2029)
Loyer annuel HT	8 445 €
Mode d'indexation	Triennale ILC - Plafonné à 10% du loyer acquitté l'année précédente
Modalité de paiement des loyers	Mensuellement à terme échu
Travaux à la charge de l'exploitant	605
Classement de résidence de tourisme	oui

Sécurisation de la location

Les biens sont loués, meublés, en bail commercial à une société d'exploitation qui les sous-louent à des utilisateurs finaux en offrant des prestations hôtelières. Les loyers perçus par le bailleur (l'investisseur) ne dépendent pas de l'occupation des logements, mais du professionnalisme de l'exploitant et de ses capacités financières.

Au regard de la TVA

L'exploitant rendant des services définis par le CGI (Code Général des Impôts), le bailleur pourra, en renonçant à la franchise de base, assujettir ses loyers à la TVA, et récupérer la TVA de son investissement. Les biens neufs ou anciens acquis à des professionnels intègrent de la TVA récupérable (TVA sur les meubles, TVA immobilière, TVA sur marge, TVA sur honoraires). Les biens étant dans le champ d'application de la TVA, ceux-ci devront conserver une exploitation de type hôtelier pendant 20 ans suivant le début d'exploitation. En cas de reventes à des investisseurs assujettis à la TVA, et conservant l'exploitation, la dite TVA sera conservée par les investisseurs, et sera neutralisée lors de la revente (article 257bis du CGI).

Au regard de l'impôt sur le revenu

Les revenus LMNP sont des revenus BIC, soumis au régime du BIC réel simplifié. Une déclaration 2031 est à faire chaque année par l'intermédiaire d'un cabinet comptable. En cas de résultats positifs, il est utile de penser à adhérer à un centre de gestion agréé. Les biens étant amortis, la base taxable est de ce fait fortement réduite. Les amortissements, non encore imputés, conduisent à percevoir des revenus peu ou pas fiscalisés.

Document commercial non contractuel réservé à l'usage des professionnels du patrimoine - ***MAJ le 09/01/2025 à 18:48***